

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kuberna i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i tre samfällighetsföreningar:

- * Södra stationsgaragens samfällighetsförening, föreningens andel 2,92 procent.
Samfälligheten förvaltar totalt 752 garageplatser inom Södra stationsområdet.
- * Sopsug inom Södra Stations samfällighetsförening. Föreningens andel 1,12 procent.
Samfälligheten förvaltar en Sopsuganläggning för ca 3 800 lägenheter/30 fastigheter inom Södra Stationsområdet.
- * Gemensam marksamfällighet mellan Brf Bågen (Fatbursbågen 1), andel 5/6 och Brf Kuberna i Stockholm (Fatbursbågen 2 och 3), andel 1/6-del. Brf Bågen, med sina 5/6-delar, svarar för underhållet och debiterar Brf Kuberna.

Styrelsen

Leif Lindberg	Ordförande	
Natalie Engdahl	Ledamot	
Björn Näversköld	Ledamot	
Sten-Magnus Roubert	Ledamot	
Carl Johan von Seth	Ledamot	Avflyttad 2021-06-30
Daniel Andersson	Suppleant	
Joakim Fläder,	Suppleant	
Mikael Lindbergh	Suppleant	Ledamot 2021-07-01
Jonnie Malki	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Rode	Ordinarie Intern	Föreningsvald revisor
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Björn Kraft	Sammanställande
Barbro Lindberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatbursbågen 2	2002	Stockholm
Fatbursbågen 3	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

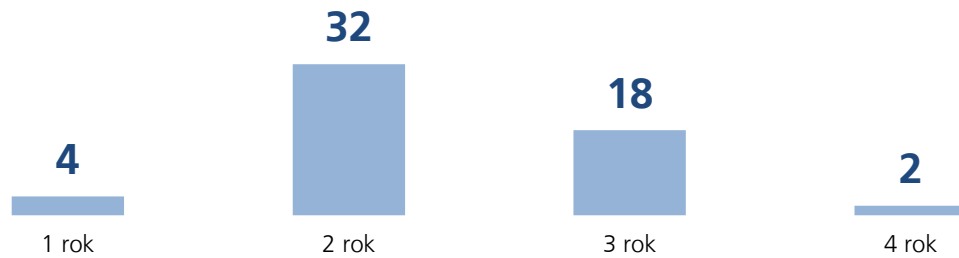
Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 756 m², varav 3 756 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Extraförråd för medlemmar

Kommentar

Totalt sju st. Ca 40 kvm Endast för Brf Kubernas medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte UC Fjärrvärme	2019	Gammal UC från 1991/92
Hissrenovering	2017	Båda husen, garanti till 2022
Fiber	2016	Alla lgh
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsutrustning	2022	Gammal utrustning 1993/2004
Byte av Tvättmaskiner	2022	Gamla maskiner från 2003/2004
Byte av Undercentral Fjärrvärme	2023	Gammal UC från 1991/1992

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

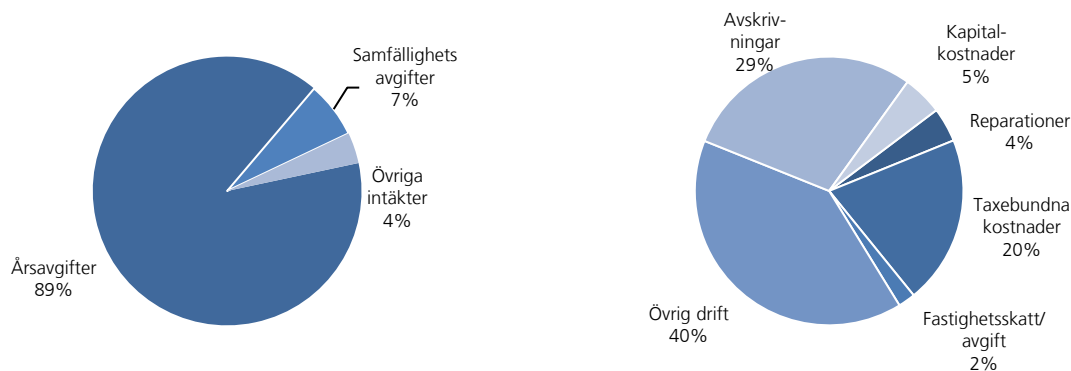
Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	SBC Ekonomisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC Ekonomisk förvaltning
TV Distribution	Comhem/Tele2
Fibernät	IP-Only
Återvinningshantering	Stena Recycling AB
Mattleasing Entréer	Mattleasing AB
Trappstädning, m.m.	Maries Puts & Städ
Porttelefoner	Televox AB
Klotter- och graffitisanering, samt spolning av portikerna	Fasadmetoder AB
Bredband gruppavtal	Bahnhof AB
Vatten	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förenings El	Fortum /Ellevio

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 847 322	3 407 226
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 485 064	3 544 413
Finansiella intäkter	370	15 735
Minskning långa fordringar	0	500
Minskning kortfristiga fordringar	30 530	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 465
	3 515 965	3 607 113
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 655 383	2 588 154
Finansiella kostnader	192 271	241 012
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 517
Minskning av långfristiga skulder	0	2 333 333
Minskning av kortfristiga skulder	26 287	0
	2 873 940	5 167 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 489 347	1 847 322
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	642 024	-1 559 904

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK genomfördes under hösten 2021. Två lägenheter hade felaktiga/ändrade ventilationsutrustning. Eftersom hela anläggningen var mycket nedsmutsad kommer ny OVK att göras senast i april 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	827	827	827	827
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 929	4 929	5 550	5 550
Elkostnad/m ² totalyta	44	25	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	125	116	101	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	19	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	64	66	62
Soliditet (%)	84	84	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-514	-348	-1 027	-826
Nettoomsättning (tkr)	3 480	3 537	3 250	3 255

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 756 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 947 968	0	0	102 947 968
Upplåtelseavgifter	1 742 018	0	0	1 742 018
Fond för yttre underhåll	1 867 031	434 024	-69 525	1 502 532
S:a bundet eget kapital	106 557 017	434 024	-69 525	106 192 518
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 892 545	-434 024	-278 831	-8 179 690
Årets resultat	-514 404	-514 404	348 356	-348 356
S:a ansamlad förlust	-9 406 949	-948 428	69 525	-8 528 046
S:a eget kapital	97 150 068	-514 404	0	97 664 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-514 404
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 458 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-434 024
summa balanserat resultat	-9 406 949

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 406 949
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 480 221	3 537 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 843	7 099
Summa rörelseintäkter		3 485 064	3 544 413
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 319 247	-2 269 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 963	-236 054
Personalkostnader	Not 6	-103 173	-82 360
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 152 186	-1 079 337
Summa rörelsekostnader		-3 807 568	-3 667 491
RÖRELSERESULTAT		-322 504	-123 078
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	15 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 271	-241 012
Summa finansiella poster		-191 900	-225 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-514 404	-348 356
ÅRETS RESULTAT		-514 404	-348 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	113 712 927	114 865 113
Summa materiella anläggningstillgångar	113 712 927	114 865 113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	113 712 927	114 865 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 511 033	1 899 539
Summa kortfristiga fordringar	2 511 033	1 899 539
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	229	228
Summa kassa och bank	229	228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 511 262	1 899 767
SUMMA TILLGÅNGAR	116 224 188	116 764 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 689 986	104 689 986
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 867 031	1 502 532
Summa bundet eget kapital		106 557 017	106 192 518
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 892 545	-8 179 690
Årets resultat		-514 404	-348 356
Summa ansamlad förlust		-9 406 949	-8 528 046
SUMMA EGET KAPITAL		97 150 068	97 664 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 846 794	9 387 350
Summa långfristiga skulder		11 846 794	9 387 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 666 667	9 126 111
Leverantörsskulder		91 362	226 133
Skatteskulder		6 976	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	462 322	360 814
Summa kortfristiga skulder		7 227 327	9 713 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 224 188	116 764 880

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	15–20 år	15–20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 104 676	3 104 676
Hyror förråd	17 865	16 560
Samfällighetsintäkter	233 600	292 000
Bredbandsintäkter	124 080	124 080
Öresutjämning	0	-2
	3 480 221	3 537 314

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	4 843	7 099
	4 843	7 099

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 583	27 824
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 675	28 792
	Städning entreprenad	96 235	94 332
	Städning enligt beställning	2 737	24 148
	Mattvätt/Hyrmattor	3 392	3 392
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 375	0
	Hissbesiktning	3 832	3 780
	Myndighetstillsyn	0	12 938
	Sophantering	0	4 478
	Gård	390	400
	Serviceavtal	2 665	12 739
	Förbrukningsmateriel	1 155	22 668
	Brandskydd	0	5 594
		166 039	241 085
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 694	7 456
	Sophantering/återvinning	0	7 463
	Entré/trapphus	0	21 422
	Lås	0	5 317
	VVS	13 120	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 838	3 750
	Ventilation	0	8 949
	Elinstallationer	27 180	16 841
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 348	0
	Hiss	2 034	14 065
	Tak	2 739	2 558
	Fönster	11 340	0
	Skador/klotter/skadegörelse	77 685	87 058
		164 978	174 879
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	30 863
	Tvättstuga	0	38 663
		0	69 526
	Taxebundna kostnader		
	El	163 896	93 889
	Värme	468 398	435 122
	Vatten	107 446	100 931
	Sophämtning/renhållning	72 741	87 902
		812 481	717 844
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 804	42 000
	Tomträttsavgäld	757 800	684 350
	Samfällighetsavgift	137 759	105 786
	Kabel-TV	23 818	23 451
	Bredband	128 944	128 876
		1 092 125	984 463
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 624	81 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 319 247	2 269 741

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 814	2 450
	Medlemsinformation	1 477	0
	Tele- och datakommunikation	4 466	5 290
	Juridiska åtgärder	0	14 438
	Inkassering avgift/hyra	2 634	450
	Föreningskostnader	0	438
	Förvaltningsarvode	193 336	184 107
	Administration	8 478	6 403
	Konsultarvode	12 578	16 358
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		232 963	236 054

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 200	67 450
	Sociala kostnader	19 973	14 910
		103 173	82 360

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 088 731	1 015 882
	Förbättringar	63 455	63 455
		1 152 186	1 079 337

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 131 063	125 131 063
	Utgående anskaffningsvärde	125 131 063	125 131 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 265 950	-9 186 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 152 186	-1 079 337
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 418 136	-10 265 950
	Planenligt restvärde vid årets slut	113 712 927	114 865 113
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 192 000	74 192 000
	Taxeringsvärde mark	78 000 000	78 000 000
		152 192 000	152 192 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	152 000 000	152 000 000
	Lokaler	192 000	192 000
		152 192 000	152 192 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	21 583	1 111
	Skattefordran	0	51 002
	Klientmedel hos SBC	1 438 801	1 847 094
	Fordringar kreditfakturor	332	332
	Räntekonto hos SBC	1 050 317	0
		2 511 033	1 899 539
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 502 532	1 068 508
	Reservering enligt stadgar	434 024	434 024
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 525	0
	Vid årets slut	1 867 031	1 502 532

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,810 %	1 000 000	1 000 000	2023-10-18
Nordea	0,401 %	3 333 333	3 333 333	2022-11-17
Nordea	1,550 %	3 333 334	3 333 334	2022-11-16
Nordea	0,470 %	5 792 778	5 792 778	2023-12-15
Nordea	0,660 %	5 054 016	5 054 016	2023-09-20
Summa skulder till kreditinstitut		18 513 461	18 513 461	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 666 667	-9 126 111	
		11 846 794	9 387 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 513 461 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 671 000	28 671 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	71 400	64 700
Sociala avgifter	22 434	20 328
Ränta	6 907	5 661
Avgifter och hyror	299 678	270 125
Värmeanläggning/undercentral	5 938	0
VVS	6 011	0
El	23 667	0
Värme	26 287	0
	462 322	360 814

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med ventilationsutrustningen. Gammal utrustning från 1993/2004. Arbete med flerårsbudget för att hantera kommande ökning av tomträtsavgälden. Planering av hanteringen av matavfall, där ett obligatorium om hantering av matavfall sker 2023 enligt Miljöförvaltningen, Stockholms stad. Brf Kuberna planerar att söka dispens, för att kunna använda sopsugsanläggningen för matavfall även efter 2023-01-01.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Leif Lindberg
Ordförande

Natalie Engdahl
Ledamot

Björn Näversköld
Ledamot

Sten-Magnus Roubert
Ledamot

Carl Johan von Seth
Ledamot

Mikael Lindbergh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Pontus Rode
Intern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557469411958

Dokument

20220601_Årsredovisning_2021_Ver7
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-05-16 18:57:17 CEST (+0200) av Leif
Lindberg (LL)
Färdigställt 2022-05-23 20:14:33 CEST (+0200)

Signerande parter

Leif Lindberg (LL) Brf Kuberna i Stockholm <i>leif.g.lindberg@outlook.com</i> +46703197473 <i>Signerade 2022-05-16 18:57:59 CEST (+0200)</i>	Natalie Engdahl (NE) Brf Kuberna <i>natalie.engdahl@gmail.com</i> +46703197473 <i>Signerade 2022-05-16 20:57:06 CEST (+0200)</i>
Carl Johan von Seth (CJS) Brf Kuberna <i>carljohan.vonseth@gmail.com</i> +46739260670 <i>Signerade 2022-05-16 22:28:41 CEST (+0200)</i>	Magnus Roubert (MR) Brf Kuberna <i>magnus.roubert@gmail.com</i> +46705561912 <i>Signerade 2022-05-16 23:50:24 CEST (+0200)</i>
Björn Näversköld (BN) Brf Kuberna <i>bjorn.naverskold@icloud.com</i> +46733925171 <i>Signerade 2022-05-17 06:03:42 CEST (+0200)</i>	Mikael Lindbergh (ML) Brf Kuberna <i>mikael.lindbergh@outlook.com</i> +46702929390 <i>Signerade 2022-05-23 20:14:33 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

